Offices de Tourisme de France
Fédération Nationale
11 rue du Faubourg Poissonnière – 75009 Paris
Tél. : 01 44 11 10 30 - Fax. : 01 45 55 99 50

DELSOL & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

LES CHAMBRES D'HOTES

La loi n°2006-437 du 14 avril 2006 portant diverses dispositions relatives au tourisme et le décret n°2007-1773 du 3 août 2007 relatif aux chambres d'hôtes et modifiant le Code du tourisme, ont donné un statut juridique aux chambres d'hôtes permettant ainsi le développement de cette forme d'hébergement touristique tout en offrant de meilleures garanties de qualité aux consommateurs.

Les chambres d'hôtes sont désormais définies par l'article L. 324-3 du Code du tourisme comme « ***des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations*** ».

La notion de chambre d'hôtes recouvre les chambres situées dans des locaux appartenant au propriétaire se livrant à l'activité de location de chambres d'hôtes, locaux qui peuvent le cas échéant se trouver à proximité de l'habitation principale de celui-ci (Commission mixte paritaire Assemblée nationale-Sénat, séance du 16 mars 2006). En effet, **la chambre d'hôte doit être située chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence (principale ou secondaire), qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe**[1]. En tout état de cause, **l'accueil doit être assuré physiquement par l'habitant**.

Cette activité implique « ***la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner*** » (article D. 324-13 du Code du tourisme) et au minimum du **linge de maison** (article D. 324-14 du Code du tourisme).

L'habitant ne peut disposer que de **cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes**.

Dès lors que le propriétaire loue plus de cinq chambres pour une capacité d'accueil de plus de 15 personnes, son activité n'est pas nécessairement illicite mais il ne pourra pas la considérer comme la location de « chambre d'hôtes ». Il restera néanmoins soumis aux obligations qui incombent aux exploitants d'hébergement en matières fiscale, sociale et de sécurité incendie pour les établissements recevant du public applicables aux chambres louées chez l'habitant accueillant plus de quinze personnes[2].

La présente fiche a pour objet de faire le point sur les règlementations juridique et fiscale applicables aux chambres d'hôtes et aux activités annexes.

[1] Réponse ministérielle Xavier BRETON, n°11700, JOAN du 15 avril 2008, p. 3244.
[2] Réponse ministérielle Marc FRANCINA n°64878, JOAN du 20 juillet 2010, p. 8104.

Plan de la fiche

1ère partie : Obligations déclaratives
2e partie : Obligations à l'égard du consommateur
3e partie : Aménagement des locaux
4e partie : Mise à disposition d'équipements particuliers
5e partie : Activités annexes
6e partie : Fiscalité

1ERE PARTIE : OBLIGATIONS DECLARATIVES

I. DECLARATION EN MAIRIE

L'exercice d'une activité de location de chambres d'hôtes doit faire l'objet d'une **déclaration adressée au maire** de la commune du lieu de l'habitation concernée (article L. 324-4 du Code du tourisme) sous peine d'une amende de 450 € (article R. 324-16 du Code du tourisme).

La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitation, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies. Cette déclaration peut s'effectuer par voie électronique via le formulaire *Cerfa* n°13566*02 ou par lettre recommandée et doit faire l'objet d'un accusé de réception.

La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie afin d'assurer la pleine information des consommateurs. Elle peut également être transmise à l'Office de tourisme pour qu'il en assure la promotion et aux comités départementaux du tourisme.

> **Nota :** Par délibération du 21 février 2008 (n°2008-044), la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) a décidé de dispenser les mairies qui enregistrent les déclarations de chambres d'hôtes, tiennent et communiquent au public une liste des chambres d'hôtes, de la déclaration préalable des fichiers prévue à l'article 22 de la loi n°78-17 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

II. DECLARATION AU CFE ET INSCRIPTION AU RCS

Selon une délibération du 8 avril 1993 du Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés, en vertu des articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de commerce, dès lors qu'un loueur offre, en plus de la location de la chambre, des prestations para-hôtelières, il se livre à une activité commerciale (au sens d'un acte de commerce impliquant la recherche de profit, *cf.* Chambre commerciale de la Cour de cassation, 20 octobre 1981, n°80-10482).

> **Nota :** L'activité para-hôtelière est caractérisée par l'offre, en sus de l'hébergement, d'au moins trois des services suivants visés par l'article 261 D, 4° du Code général des impôts : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle (*cf. infra* 6e partie, IV).

Le loueur de chambres d'hôtes, par définition, fournit des prestations para-hôtelières (petit-déjeuner et linge de maison). Il **doit donc déclarer son activité au centre de formalités des**

entreprises (CFE) territorialement compétent de la chambre de commerce et d'industrie (CFE de la chambre d'agriculture si l'activité est agricole[3]).

Néanmoins, **le loueur de chambres d'hôtes ne sera soumis à l'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) que si cette activité est exercée à titre de profession habituelle** (article L. 121-1 du Code de commerce).

L'activité est exercée à titre commercial si deux conditions sont réunies :

- faire de façon habituelle des actes de commerce, ce qui nécessite une **répétition d'actes** et exclut un acte isolé de location pour une durée déterminée ;
- dans l'intention de tirer un profit quelconque de ces opérations.

Il convient de noter que **le caractère habituel de la location ne résulte pas de la durée de la location mais de la fréquence de la location** (location à plusieurs reprises au fil du temps)[4].

Le Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés avait précisé dans un avis du 1er avril 2008 :

> « *Pour qu'un loueur en meublés soit immatriculé au RCS, il doit être commerçant c'est-à-dire faire des actes de commerce pour son propre compte et exercer l'activité au titre de profession habituelle (art. L.121-1 du code de commerce).*
>
> *Le seul fait de proposer la fourniture du linge, le ménage, des prestations culinaires, à titre accessoire ne suffit pas à déterminer une obligation d'immatriculation au RCS.*
>
> *La Chambre Commerciale de la cour de cassation dans un arrêt de censure du 5 décembre 2006 (bulletin 2006 IV n°236 page 261) a énoncé qu'une activité de fourniture de services revêt un caractère commercial dès lors qu'elle est exercée à titre habituel et lucratif.*
>
> *En l'état de la jurisprudence, il convient de déterminer au cas par cas si l'activité de loueur en meublés revêt un caractère commercial au sens des articles L121-1 et L110-1 du code de commerce.* »

La commission de coordination des centres de formalités des entreprises à précisé dans un avis du 12 juin 2012 :

> « *L'activité de location de chambres d'hôtes a été considérée comme commerciale par le comité de coordination du RCS lorsqu'elle est exercée de manière habituelle (ce qui*

[3] L'activité de location de chambres d'hôtes est assimilée à une activité agricole si elle est exercée par un exploitant agricole et elle a pour support l'exploitation agricole (*cf.* par exemple, Cour de cassation, chambre commerciale, 3 avril 2007, n°06-10562).
[4] Voir notamment Conseil d'Etat, 28 décembre 2012, n°347607.

exclut les actes isolés) et lorsqu'elle comporte non seulement la mise à disposition d'une chambre meublée mais aussi la fourniture de prestations de services, ce qui est le cas si l'on se réfère à la définition légale ci-dessus rappelée de la location de chambre d'hôtes (délibération du 8 avril 1993). Cette solution est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation sur les caractéristiques de l'activité commerciale.

L'activité de location de chambres d'hôtes est assimilée à une activité agricole si elle est exercée par un exploitant agricole et a pour support l'exploitation agricole (article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime). »

L'appréciation du caractère commercial de la location se fait au cas par cas. Néanmoins et sous réserve d'une appréciation du juge, **il nous semble que, dans la majorité des cas, l'activité de location de chambres d'hôtes présente un caractère commercial**.

Toutefois, conformément à l'article L. 123-1-1 du Code de commerce, les personnes physiques exerçant comme travailleur indépendant l'activité de location de chambres d'hôtes (à titre principal ou complémentaire) et bénéficiant du régime du micro-BIC (*cf. infra* 6e partie, III) sont dispensées de s'inscrire au RCS.

III. AFFILIATION A LA SECURITE SOCIALE[5]

L'exploitant de chambres d'hôtes est soumis au régime social des travailleurs non salariés au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité, décès :

- soit auprès du régime social des indépendants
- soit auprès de la mutualité sociale agricole

A. Exploitant placé sous le regime des BIC

En vertu de l'article L. 613-1, 7° du Code de la sécurité sociale, **l'affiliation au RSI est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambre d'hôtes (y compris, le cas échéant, le revenu tiré de l'activité de table d'hôtes) dépasse 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale** (soit 4 814 € en 2013).

Le loueur de chambres d'hôtes est ainsi redevable de la contribution sociale généralisée (CSG), de la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS), de la contribution à la formation professionnelle continue (CFP), des cotisations d'allocations familiales (AF), des cotisations des assurances maladie-maternité, des cotisations supplémentaires dues au titre des indemnités journalières (IJ) d'assurance maladie des cotisations des assurances vieillesse de base et complémentaire et des cotisations des assurances invalidité-décès.

[5] Circulaire n°DSS/SD5B/2013/100 du 14 mars 2013 relative à l'affiliation des loueurs de chambres d'hôtes à la sécurité sociale.

L'affiliation au RSI doit s'effectuer à la date à laquelle les loueurs de chambres d'hôtes se trouvent en mesure de constater le franchissement du seuil et au plus tard à la date limite de dépôt de la déclaration de l'impôt sur le revenu de l'année au cours de laquelle ce franchissement est intervenu.

Dès lors que le seuil d'affiliation est franchi, le loueur doit s'adresser au RSI dans les meilleurs délais pour mettre en œuvre cette obligation d'affiliation. A défaut, il s'expose aux sanctions prévues en cas de travail dissimulé (emprisonnement de 3 ans et amende de 45 000 € - article L. 8224-1 du Code du travail), à une affiliation rétroactive et à l'application des règles de taxation d'office et de majorations de retard.

Pour les loueurs de chambres d'hôtes qui exercent sous le régime du micro-BIC (cf. 6e partie, III), le régime micro-social peut être choisi afin que l'ensemble des cotisations et contributions de sécurité sociale dont ils sont redevables soit calculé mensuellement ou trimestriellement en appliquant au montant de leurs revenus non commerciaux effectivement réalisés le mois ou le trimestre précédent un taux fixé pour chaque catégorie d'activités par l'article D. 131-6-1 du Code de la sécurité sociale. A compter du 1er janvier 2013, le taux de cette cotisation est fixé à 14 % pour l'activité de fourniture de logement.

En cas de revenu inférieur ou égal au seuil enclenchant l'affiliation au RSI, il n'y pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur le revenu du patrimoine (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et contribution finançant le revenu de solidarité active) au taux global de 15,5 % (taux applicable aux revenus à compter du 1er janvier 2012).

Néanmoins, les loueurs de chambres d'hôtes qui ont la qualité de commerçant (inscription au RCS ou assujettissement à la CET) peuvent demander leur affiliation au RSI au titre de cette qualité[6].

B. Exploitant agricole

1. Cas des chambres d'hôtes constituant une structure d'accueil touristique située sur une exploitation agricole

Les exploitants agricoles qui, en complément de leur activité agricole, exercent une activité de location de chambres d'hôtes répondant à la définition de la structure d'accueil touristique **située sur une exploitation agricole** visé par l'article D. 722-4 du Code rural et de la pêche (cf. infra 6e partie, I) sont soumis au **régime de protection sociale des non salariés agricoles**

[6] Il semble que le RSI exige dans certains départements l'affiliation de tous les loueurs en meublé immatriculés au RCS.

(Mutualité sociale agricole – MSA) car l'activité de location est assimilée à une activité agricole.

2. Cas des chambres d'hôtes ne constituant pas une structure d'accueil touristique située sur une exploitation agricole

Si les chambres d'hôtes ne répondent pas à la définition de la structure d'accueil touristique située sur une exploitation agricole, **le régime d'affiliation est déterminé au regard de l'activité principale** (article L. 171-3 du Code de la sécurité sociale).

Si l'activité principale est l'activité agricole, le régime de protection sociale sera celui des non salariés agricoles.

Si l'activité principale est la location de chambres d'hôtes, le régime de protection sociale sera le RSI.

Lorsque l'activité principale de location de chambres d'hôtes ne donne pas lieu à l'affiliation au RSI à défaut de dépasser le seuil d'affiliation, le dispositif de détermination du régime de rattachement à l'activité principale ne s'applique pas. Par conséquent :

- au titre de l'activité agricole, l'exploitant agricole relève de la MSA ;
- les revenus tirés de l'activité de location de chambres d'hôtes sont soumis aux contributions sociales sur les revenus du capital (CSG, CRDS…) au taux global de 15,5 %.

2E PARTIE : OBLIGATIONS A L'EGARD DU CONSOMMATEUR

I. OBLIGATION D'INFORMATION DU CONSOMMATEUR

Comme tout prestataire de services, l'exploitant se doit de respecter la règlementation en matière d'information du consommateur.

Il n'est pas prévu de procédure de classement des chambres d'hôtes. La disposition de la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 qui étendait aux chambres d'hôtes le nouveau dispositif de classement instauré pour l'ensemble des autres hébergements touristiques, a été abrogée par l'article 43 de la loi n°2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services. Les chambres d'hôtes peuvent toutefois être **labellisées**, **volontairement**, par des organismes privés (Gîtes de France, Clévacances,…).

Nota : A défaut de bénéficier d'un classement, la chambre d'hôte ne devrait pas, à notre sens, pouvoir demander un classement en tant que meublé de tourisme. En effet, le meublé de tourisme doit répondre aux normes minimales d'habitabilité et de confort impliquant l'existence d'un coin cuisine et d'un point d'eau (douche et lavabo) à l'intérieur du logement ce qui n'est pas le cas de la chambre d'hôtes.

Les chambres d'hôtes sont également soumises à la réglementation de l'hôtellerie en matière de **publicité des prix** (arrêté du 18 octobre 1988 relatif à l'affichage des prix dans les hôtels et autres établissements similaires d'hébergement, NOR : ECOZ8800040A). Ainsi, le prix des prestations rendues toutes taxes et service compris doit être affiché de manière parfaitement lisible à l'extérieur de la chambre d'hôtes, à la réception et dans la chambre (derrière la porte d'entrée) et indiquer :

- le prix de la location à la nuitée ;
- le prix du petit déjeuner,
- le cas échéant, le prix de la table d'hôtes et des prestations annexes.

Si l'exploitant pratique des prix différents selon les périodes, il affiche :

- à la réception, les dates limites de la période en cours,
- dans la chambre, le prix maximum et le prix minimum durant l'année pour chaque prestation.

Des dispositions spécifiques sont également applicables s'agissant d'un établissement servant des repas, denrées ou boissons à consommer sur place (*cf. infra* 5e partie).

II. OBLIGATION DE DELIVRANCE D'UNE NOTE

Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010 (modifiant l'arrêté n°83-50/A du 3 octobre 1983 relatif à la publicité des prix de tous les services), **les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note.**

La délivrance de cette note est facultative pour les prestations inférieures à 25 € (TVA comprise) sauf quand le client le demande.

L'exploitant de la chambre d'hôtes devra donc fournir une note (facture) à ses clients, rédigée en deux exemplaires (une pour le client, une pour l'exploitant) comprenant les informations suivantes :

- le nom et l'adresse du client ;
- le nom et l'adresse de l'exploitant (raison sociale) ;
- la date ;
- la durée de la location ;
- le prix unitaire de chaque prestation fournie ;

- la somme totale due hors taxe (HT) et toutes taxes comprises (TTC)7.

Le défaut de fourniture d'une facture ou la fourniture d'une facture incomplète est punie d'une amende de 75 000 € (article L. 441-4 du Code de commerce).

3E PARTIE : AMENAGEMENT DES LOCAUX

I. AMENAGEMENT DE LA CHAMBRE

La surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m² (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond de 2,20 m. Il est toutefois généralement admis que, pour des raisons commerciales, la surface d'une chambre ne puisse pas être inférieure à 12 m².

S'agissant de l'aménagement et de l'équipement des chambres d'hôtes, l'article D. 324-14 du Code du tourisme précise que chaque chambre d'hôte doit donner accès à une **salle d'eau** et à **un WC**, et doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité (règlement sanitaire départemental, règlementation incendie, … *cf. infra*). L'accès à une salle d'eau et à un WC peut être direct (dans la chambre) ou indirect (à l'extérieur de la chambre).

En tout état de cause, le ménage et l'entretien des chambres et des sanitaires doivent être assurés quotidiennement.

En outre, la location est assortie au minimum de la **fourniture du linge de maison**. Aucune disposition législative ou règlementaire n'indique si la fourniture doit être quotidienne en cas de séjour de plus d'une nuitée. L'appréciation est donc laissée à l'exploitant selon le standing qu'il souhaite donner à ses chambres d'hôtes et, le cas échéant, selon le label qu'il possède.

II. SECURITE INCENDIE

Les chambres d'hôtes accueillant par définition moins de 15 personnes, elles ne sont pas soumises aux règles relatives aux établissements recevant du public (arrêté du 25 juin 1980, JORF du 14 août 1980).

La règlementation applicable en matière de sécurité incendie est donc celles des bâtiments d'habitation.

7 Article L. 441-3 du Code de commerce.

La loi n°2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, créée les articles L. 129-8 et L. 129-9 du Code de la construction et de l'habitation.

A compter du 8 mars 2015, chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou collective, devra être obligatoirement équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé qui doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Le détecteur de fumée doit répondre aux caractéristiques fixées par l'arrêté du 5 février 2013 (NOR : ETLL1126574A) à savoir :

- comporter un indicateur de mise sous tension ;
- être alimenté par piles, batteries incorporées ou sur secteur ; dans le cas où la batterie est remplaçable par l'utilisateur, sa durée minimale de fonctionnement est de un an ;
- comporter un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles ;
- émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore d'au moins 85 dB(A) à 3 mètres ;
- émettre un signal de défaut sonore, différent de la tonalité de l'alarme, signalant la perte de capacité d'alimentation du détecteur ;
- comporter les informations suivantes, marquées de manière indélébile :
    - nom ou marque et adresse du fabricant ou du fournisseur ;
    - le numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur ;
    - la date de fabrication ou le numéro du lot ;
    - le type de batterie à utiliser ;
- disposer d'informations fournies avec le détecteur, comprenant le mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur, particulièrement les instructions concernant les éléments devant être régulièrement remplacés.

L'occupant du logement assure l'entretien du détecteur de fumée et son bon fonctionnement. En vertu de l'article R. 129-13 du CCH, cette obligation incombe au propriétaire non occupant pour les locations meublées.

En l'espèce, **chaque chambre d'hôtes devra donc comporter un détecteur de fumée qui sera entretenu par le propriétaire**. Le matériel devra notamment être évalué par un organisme certificateur accrédité selon la norme NF 45011.

III. ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

En vertu de l'article L. 111-7 du CCH, les maisons individuelles construites pour être louées ou mises à disposition ou pour être vendues sont soumises au respect des règles d'accessibilité Sont exclues celles dont le propriétaire a (directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction) entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage.

En outre, depuis un arrêt du Conseil d'Etat du 21 juillet 2009, toutes les nouvelles constructions doivent être accessibles et respecter strictement les prescriptions techniques d'accessibilité. Aucune dérogation n'est possible.

Les installations doivent donc respecter les règles fixées par l'arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction (NOR : SOCU0611477A).

Ainsi, les maisons individuelles, dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2007, doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.
L'obligation d'accessibilité concerne les circulations extérieures, le logement et, le cas échéant, une place de stationnement automobile.

1. Cheminement extérieur pour accéder à l'entrée principale

Objectif : <u>faciliter la continuité de la chaîne de déplacement</u>

- Signalisation adaptée et repérable du cheminement ;
- Revêtement avec contraste visuel et tactile par rapport à son environnement, à défaut il est nécessaire de mettre en place un repère continu ;
- Cheminement horizontal et sans ressaut ;
- Pente inférieure à 5% (avec exception jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 m ; jusqu'à 10 % sur une longueur inférieure ou égale à 0,50 m) ;
- Un palier de repos est nécessaire en haut et en bas de chaque plan incliné, quelle qu'en soit la longueur ;
- En cas de plan incliné de pente supérieure ou égale à 4 %, un palier de repos est nécessaire tous les 10 m ;
- Le cheminement doit faire au moins 1,20 m de largeur (sauf rétrécissement ponctuel minimal de 0,90 m) ;
- Il ne doit pas y avoir de stagnation d'eau ;
- Le cheminement doit comporter un dispositif d'éclairage.

2. Stationnement automobile

Objectif : lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement sont affectées à une maison individuelle l'une au moins doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible et doit permettre à une personne en fauteuil roulant de quitter l'emplacement une fois le véhicule garé

- La place doit être située à une distance inférieure ou égale à 30 m de l'accès
- La largeur d'une place est de 3,30 m ;
- Il ne doit pas y avoir un ressaut de plus de 2 cm entre la place et le cheminement d'accès.

3. Accessibilité des locaux collectifs

Objectif : offrir les caractéristiques minimales permettant aux personnes handicapées d'y accéder

- A l'intérieur d'un local collectif, la largeur minimale des circulations doit être de 0,90 m ;
- Les locaux doivent être suffisamment éclairés ;
- Les dispositifs de commande et de service doivent être repérables (éclairage particulier ou contraste visuel) et atteignables (hauteur maximale de 1,30 m).

4. Portes et portails

Objectif : assurer la manœuvre et l'ouverture sans forcer

- Les portes doivent permettre le passage des personnes handicapées ;
- La largeur minimale des portes principales est de 90 cm (la largeur minimale lorsque le vantail est ouvert à 90° doit être de 83 cm) ;
- Un espace de manœuvre doit être présent au niveau des portes ;
- Les poignées de porte doivent être facilement préhensibles et manœuvrables en position debout comme assis ;
- Les serrures doivent être situées à plus de 0,30 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant ;
- En cas d'ouverture automatique, la durée d'ouverture doit permettre le passage de personnes à mobilité réduite. ;
- Lorsqu'une porte ou un portail comporte un système d'ouverture électrique, le déverrouillage doit être signalé par un signal sonore et lumineux ;
- L'effort pour ouvrir la porte doit être inférieur à 50 newtons (force).

5. Caractéristiques de base du logement

Objectif : offrir des caractéristiques minimales d'accessibilité pour les personnes handicapées

- La largeur minimale des circulations intérieures doit être de 0,90 m ;
- La largeur minimale de la porte d'entrée doit être de 0,90 m (la largeur minimale lorsque le vantail est ouvert à 90° doit être de 0,83 m) ;
- La largeur minimale des portes intérieures doit être de 0,80 m (la largeur minimale lorsque le vantail est ouvert à 90° doit être de 0,77 m) ;
- Un espace de manœuvre doit être présent au niveau de la porte d'entrée ;
- Les poignées de porte doivent être facilement préhensibles et manœuvrables en position debout comme assis ;
- La poignée de la porte d'entrée doit être facilement préhensible ;
- La serrure de la porte d'entrée doit être située à plus de 0,30 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant ;
- Tous les dispositifs de commande, y compris les dispositifs d'arrêt d'urgence, les dispositifs de manœuvre des fenêtres et portes-fenêtres ainsi que des systèmes d'occultation extérieurs commandés de l'intérieur doivent être situés à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m du sol et manœuvrables en position debout ou assis.

6. Pièces de l'unité de vie

Objectif : permettre à une personne handicapée d'utiliser une unité de vie constituée de la cuisine, du séjour, d'une chambre, de toilettes et d'une salle d'eau (logement réalisé sur un seul niveau) ou de la cuisine, du séjour, de toilettes comportant un lavabo (logement réalisé sur plusieurs niveaux)

- un fauteuil roulant doit pouvoir circuler et pénétrer dans toutes les pièces de l'unité de vie ;
- pour chaque pièce de l'unité de vie, une prise de courant est disposée à proximité immédiate de l'interrupteur de commande d'éclairage située en entrée de la pièce.

7. Marches et escaliers

Objectifs : les escaliers doivent pouvoir être utilisés en sécurité

- La largeur minimale de l'escalier doit être de 0,80 m ;
- Les marches doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 18 cm et la largeur du giron doit être supérieure ou égale à 24 cm ;
- Lorsque l'escalier est situé entre deux parois pleines, il doit comporter au moins une main courante continue, rigide et préhensible située à une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m et se prolongeant au-delà de la première et de la dernière marche ;

- L'escalier doit être éclairé pour éviter toute zone sombre.

8. Salle d'eau

Pour les maisons individuelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2010, au moins une salle d'eau doit être équipée de manière à ménager la possibilité d'installer une douche accessible ou du moins son aménagement ultérieur doit être possible.

4E PARTIE : MISE A DISPOSITION D'EQUIPEMENTS PARTICULIERS

I. PISCINE

Compte tenu de l'existence d'un contrat entre l'exploitant de la chambre d'hôtes et le locataire, alors même que la piscine est située, par définition, dans une habitation privée, il convient d'appliquer **les règles relatives aux piscines privatives à usage collectif** (et non pas les règles relatives aux piscines privées à usage familial)[8]. Ces règles sont très contraignantes s'agissant de la sécurité et de l'hygiène.

A. Mesures techniques de sécurité

Les règles sont fixées par le **Code de la construction et de l'habitation** (articles L. 128-1 à L. 128-3 et R. 128-1 à R. 128-4).

Depuis le 1er janvier 2004 (1er janvier 2006 pour les piscines construites avant le 1er janvier 2004 ; 1er mai 2004 pour les piscines construites avant le 1er janvier 2004 dans le cadre d'une location saisonnière), les piscines enterrées non closes (c'est-à-dire en plein air) privatives doivent être équipées de l'un des **dispositifs de sécurité normalisés visant à prévenir le risque de noyade** suivants :

- **barrières de protection** réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins de cinq ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;
- **couvertures** réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq ans, à résister au franchissement d'une personne adulte et à ne pas provoquer de blessure ;

[8] Réponse ministérielle Jean-Paul GARRAUD, n°223, JOAN 25 novembre 2007 p. 5848.

- **abris** réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et tels que, lorsqu'il est fermé, le bassin de la piscine est inaccessible aux enfants de moins de cinq ans ;
- **alarmes** réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne doivent pas pouvoir être utilisées par des enfants de moins de cinq ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement par un enfant de moins de cinq ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène. Ils ne doivent pas se déclencher de façon intempestive[9].

S'agissant des contraintes techniques portant sur les installations utilisées pour la pratique des activités de baignade (plongeoir, toboggan), il convient de se reporter aux dispositions de l'arrêté du 14 septembre 2004 (NOR : MJSK04070108A).

B. Hygiène

Les règles sanitaires applicables aux piscines autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille sont fixées par le **Code de la santé publique** (articles L. 1332-1 à L. 1332-9 et D. 1332-1 à D. 1332-13).

Il convient d'abord de noter que l'installation d'une piscine nécessite une **déclaration à la mairie** du lieu de son implantation qui comporte l'engagement que l'installation satisfait aux normes d'hygiène et de sécurité.

L'eau de la piscine doit répondre aux normes physiques et chimiques suivantes :

- sa transparence permet de voir parfaitement au fond de chaque bassin les lignes de nage ou un repère sombre de 0,30 mètre de côté, placé au point le plus profond ;
- elle n'est pas irritante pour les yeux, la peau et les muqueuses ;
- la teneur en substance oxydable au permanganate de potassium à chaud en milieu alcalin exprimée en oxygène ne doit pas dépasser de plus de 4 mg/l la teneur de l'eau de remplissage des bassins ;
- elle ne contient pas de substances dont la quantité serait susceptible de nuire à la santé des baigneurs ;
- le pH est compris entre 6,9 et 8,2 ;
- le nombre de bactéries aérobies revivifiables à 37° C dans un millilitre est inférieur à 100 ;
- le nombre de coliformes totaux dans 100 millilitres est inférieur à 10 avec absence de coliformes fécaux dans 100 millilitres ;

[9] Des précisions techniques sont apportées par le décret n°2009-873 du 16 juillet 2009 relatif à la sécurité des alarmes de piscine par détection d'immersion.

- elle ne contient pas de germes pathogènes, notamment pas de staphylocoques pathogènes dans 100 ml pour 90 % des échantillons.

Les produits et procédés qui permettent de répondre à ces normes sont listés par l'arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines (article 5). Cet arrêté précise notamment que l'eau doit être renouvelée quotidiennement à raison de 0,03 m^3 par baigneur. Une vidange doit être assurée au moins deux fois par an.

L'eau de la piscine doit être filtrée, désinfectée et désinfectante. Le remplissage de la piscine est effectué à partir du réseau de distribution publique sauf autorisation préfectorale d'utiliser l'eau d'une autre origine.

Le déclarant (l'exploitant de la chambre d'hôtes) est responsable de la qualité de l'eau de baignade et en informe les baigneurs. Il est tenu de se soumettre au contrôle sanitaire organisé par l'agence régionale de santé.

Le cas échéant, l'utilisation de la piscine peut être interdite par les autorités administratives si l'installation ne répond pas aux normes d'hygiène et de sécurité.

II. TELEVISEUR

❑ Selon l'article 1605, II du Code général des impôts, la contribution à l'audiovisuel public (CAP) est due :

- par toutes les personnes physiques imposables à la taxe d'habitation au titre d'un local meublé affecté à l'habitation, à la condition de détenir au 1er janvier de l'année au cours de laquelle la contribution à l'audiovisuel public est due un appareil récepteur de télévision ou un dispositif assimilé permettant la réception de la télévision pour l'usage privatif du foyer ;
- par toutes les autres personnes physiques et les personnes morales, à la condition de détenir au 1er janvier de l'année au cours de laquelle la contribution à l'audiovisuel public est due un appareil récepteur de télévision ou un dispositif assimilé dans un local situé en France.

S'agissant des locations de meublé incluant la fourniture d'un appareil récepteur de télévision ou d'un dispositif assimilé, l'administration fiscale considère que lorsque la location porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur, la contribution est due par le loueur (BOFIP-Impôts BOI-TFP-CAP-20120912). **L'exploitant de la chambre d'hôtes sera donc redevable de la contribution à l'audiovisuel public**.

> **Nota :** La CAP est due au titre du local affecté à l'habitation. Par conséquent, l'exploitant de plusieurs chambres d'hôtes, qui ne sont pas elles-mêmes des locaux d'habitation, possédant chacune un poste de télévision n'est redevable qu'une seule fois de la CAP (article 1605 bis, 5° du CGI).

❑ Par ailleurs, une redevance est due par l'exploitant de la chambre d'hôtes au titre de l'article L. 122-2 du Code de la propriété intellectuelle dès lors qu'il donne accès à des œuvres audiovisuelles dans les parties communes et dans les chambres (droits perçus par la SACEM)[10].

5E PARTIE ACTIVITES ANNEXES A LA LOCATION DE CHAMBRES D'HOTES

I. TABLE D'HOTES

Selon une réponse ministérielle du 5 octobre 2010, « *la table d'hôtes relève d'une appellation d'usage utilisée pour identifier la prestation complémentaire de pension ou demi-pension proposée par certains exploitants de chambres d'hôtes. C'est ainsi que ses caractéristiques sont les suivantes : une* ***capacité d'accueil limitée aux personnes hébergées en chambres d'hôtes****, soit au plus quinze personnes, conformément aux dispositions de l'article D. 324-13 du code du tourisme,* ***un seul menu*** *et une* ***cuisine de qualité*** *composée d'ingrédients de préférence du terroir,* ***le repas pris à la table familiale****. Si ces conditions ne sont pas respectées, la table d'hôtes doit être considérée comme un restaurant* »[11].

L'activité de table d'hôtes doit respecter un certain nombre de règles.

A. Affichage des prix

Le repas offert en table d'hôte n'est pas inclus dans la location de la chambre d'hôtes.

En tant qu'exploitant d'un établissement qui sert des repas, denrées ou boissons à consommer sur place, le loueur doit indiquer (Arrêté du 27 mars 1987 relatif à l'affichage des prix dans les établissements servant des repas, denrées ou boissons à consommer sur place, NOR : ECOC8710026A) :

- à l'intérieur : la liste des boissons et denrées et leur prix,
- à l'extérieur : les prix des boissons et denrées les plus souvent servies suivantes :
  - la tasse de café noir ;
  - un demi de bière à la pression ;
  - un flacon de bière (contenance servie) ;
  - un jus de fruit (contenance servie) ;
  - un soda (contenance servie) ;
  - une eau minérale plate ou gazeuse (contenance servie) ;

[10] Réponse ministérielle Frédéric REISS, n°117427, JOAN 17 janvier 2012, p. 510
[11] Réponse ministérielle Annick LEPETIT n°84529, JOAN 5 octobre 2010 p. 10825.

- un apéritif anisé (contenance servie) ;
- le menu du jour.

La dénomination et les prix doivent être indiqués par des lettres et des chiffres d'une hauteur minimale de 1,5 cm.
Le prix du menu doit être indiqué avec la mention « boisson comprise » ou « boisson non comprise » ainsi que la nature et la contenance proposée de chaque boisson.

B. Règles sanitaires

Les exploitants de chambres d'hôtes doivent se conformer aux dispositions du **règlement de l'Union européenne n°852/2004 du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires** dont les dispositions du chapitre III de l'annexe II concernent les locaux usés principalement comme maison d'habitation mais où des denrées alimentaires sont régulièrement préparées.

Ces dispositions visent à garantir la salubrité des denrées proposées. Il s'agit d'exigences simples à satisfaire concernant l'hygiène du préparateur (« *installations permettant de se laver et se sécher les mains dans de bonnes conditions d'hygiène* ») l'approvisionnement en eau potable (« *doit être prévue en quantité suffisante* »), l'hygiène des surfaces en contact avec les aliments (« *doivent être bien entretenues, faciles à nettoyer et au besoin, à désinfecter* », lisses, lavables, résistant à la corrosion et non toxiques), le système de nettoyage des ustensiles utilisés.

D'une manière générale, il s'agit de bonnes pratiques et de mesures à prendre pour éviter tout risque de contamination des denrées, notamment le nettoyage des équipements, la lutte contre les nuisibles, la formation à l'hygiène et à la maîtrise de la chaîne du froid.

Sur ce dernier point,

- la chambre d'hôtes doit répondre aux prescriptions de l'arrêté du 21 décembre 2009 (NOR : AGRG0927709A) qui définit les exigences en matière de **maîtrise des températures pour la conservation des produits d'origine animale ou en contenant** (annexe I fixe les températures de conservation de ces denrées) et de l'arrêté du 9 mai 1995 règlementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur (NOR : ECOC9500071A) ;
- **au moins une personne doit être formée à l'HACCP**[12] (en l'absence de guide de bonnes pratiques pour les tables et chambres d'hôtes) et sera le référent en matière ; des organismes de formation habilités par l'Etat assurent cette formation.

[12] *Hazard Analysis Critical Control Point*, méthode et principes de gestion de la sécurité sanitaire des aliments.

Le règlement 852/2004 impose également une obligation de déclaration aux organismes qui préparent, traitent, transforment, manipulent, entreposent, exposent, mettent en vente ou vendent des denrées animales ou d'origine animale (article 6). L'exploitant de chambres d'hôtes qui a également une activité de tables d'hôtes doit donc **déclarer cette activité à la préfecture** (direction départementale en charge de la protection des populations ou de l'alimentation) via le formulaire *Cerfa* n°13984*02 (Arrêté du 28 juin 1994 relatif à l'identification et à l'agrément sanitaire des établissements mettant sur le marché des denrées animales ou d'origine animale et au marquage de salubrité NOR : AGRG9401352A).

Cependant s'agissant d'une vente directe, **il ne sera pas soumis à l'obligation de demander un agrément sanitaire** (visé par l'Arrêté du 8 juin 2006 relatif à l'agrément sanitaire des établissements mettant sur le marché des produits d'origine animale ou des denrées contenant des produits d'origine animale NOR : AGRG0601032A).

Par ailleurs, la chambre d'hôtes doit assurer la **traçabilité des denrées utilisées** conformément au règlement de l'Union européenne n°178-2002 établissant les principes généraux et les prescriptions générales de législation alimentaire. Les exploitants de chambres d'hôtes doivent pouvoir disposer *a minima* d'informations relatives aux noms et adresses de leurs fournisseurs, à la nature des produits livrés, aux dates de transaction et livraison des produits. Pour ce faire, l'exploitant peut, soit établir un registre, soit conserver de manière ordonnée et facilement accessible des documents existants : factures, bon de livraison… traduisant le flux physique des produits. Ces informations sont conservées au moins cinq ans et doivent être à la disposition des autorités officielles de contrôle[13].

Les dispositions règlementaires en matière de formation adaptée à l'activité de restaurateur ne s'appliquent pas aux tables d'hôtes qui par définition ne sont pas des restaurants[14].

En outre, le ministère de l'agriculture indique : « *L'application des prescriptions des règlements de l'Union européenne dans les petites structures fermières ou artisanales doit se faire avec une certaine souplesse. Ces petites structures sont souvent limitées en moyens matériels et humains pour appliquer ces dispositions. Des aménagements sont donc possibles dans la mesure où ils n'affectent pas la sécurité des aliments* »[15].

II. VENTE DE PANIERS REPAS ET DE PRODUITS LOCAUX

S'il s'agit de vendre des produits (nourriture et boissons) fabriqués par l'exploitant et vendus directement aux clients hébergés, cette activité doit répondre aux mêmes règles d'hygiène et de sécurité que pour les tables d'hôtes. S'agissant d'une vente directe au consommateur, cette activité devra également être déclarée sans demander l'agrément sanitaire.

---

[13] Réponses ministérielles : Laure de la RODIERE, n°63479, JOAN 12 janvier 2010 p. 297 ; Jacques GROSPERRIN, n°117914, JOAN 1er novembre 2011 p. 11553
[14] Réponse ministérielle Philippe MEUNIER, n°4942, JOAN 4 décembre 2012, p. 7160.
[15] www.agriculture.gouv.fr (rubrique « Exigences sanitaires »).

En revanche, la vente de produits locaux non fabriqués par l'exploitant n'exige pas de faire une déclaration mais impose de respecter les règles sanitaires en matière de conservation.

L'affichage des prix est obligatoire de même que la fourniture d'une facture si le montant des produits vendus est supérieur à 25 € (*cf. supra*, 2e partie).

III. VENTE DE BOISSONS ALCOOLIQUES A CONSOMMER SUR PLACE OU A EMPORTER

Les chambres d'hôtes peuvent proposer la vente de boissons alcooliques à emporter (vente de paniers garnis et produits locaux) ou à consommer sur place (table d'hôtes).

Elles s'inscrivent alors dans le champ des dispositions du Code de la santé publique (CSP) réglementant la consommation d'alcool dans les débits de boissons.

En effet, **constitue un débit de boissons tout établissement dans lequel sont vendues ou offertes gratuitement des boissons alcooliques ou non, destinées à être consommées sur place ou emportées**.

L'article L. 3321-1 du CSP classe les boissons en cinq groupes :

- groupe 1 : boissons sans alcool
  - eaux minérales ou gazéifiées, jus de fruits ou de légumes non fermentés ou ne comportant pas, à la suite d'un début de fermentation, de traces d'alcool supérieures à 1,2 degré, limonades, sirops, infusions, lait, café, thé, chocolat ;
- groupe 2 : boissons fermentées non distillées
  - vin, bière, cidre, poiré, hydromel, auxquelles sont joints les vins doux naturels bénéficiant du régime fiscal des vins, ainsi que les crèmes de cassis et les jus de fruits ou de légumes fermentés comportant de 1,2 à 3 degrés d'alcool ;
- groupe 3 : vins doux naturels autres que ceux appartenant au groupe 2, vins de liqueur, apéritifs à base de vin et liqueurs de fraises, framboises, cassis ou cerises, ne titrant pas plus de 18 degrés d'alcool pur ;
- groupe 4 : rhums, tafias, alcools provenant de la distillation des vins, cidres, poirés ou fruits, et ne supportant aucune addition d'essence ainsi que liqueurs édulcorées au moyen de sucre, de glucose ou de miel à raison de 400 grammes minimum par litre pour les liqueurs anisées et de 200 grammes minimum par litre pour les autres liqueurs et ne contenant pas plus d'un demi-gramme d'essence par litre ;
- groupe 5 : toutes les autres boissons alcooliques.

L'exploitation d'un débit de boissons est une **activité réglementée**, subordonnée à l'accomplissement de formalités administratives consistant en l'obtention d'une licence qui varie selon les alcools proposés. Toutefois, la vente de boissons du premier groupe n'est plus soumise à l'obligation de détenir une licence (loi n°2011-302 du 22 mars 2011).
Une chambre d'hôte qui souhaite proposer de l'alcool devra donc détenir l'une des licences suivantes, selon les conditions de vente des boissons alcooliques :

- la licence de 2e catégorie dite « **licence de boissons fermentées** » qui permet la vente à consommer sur place ou pour emporter des boissons des deux premiers groupes ;
- la licence de 3e catégorie dite « **licence restreinte** » qui permet la vente à consommer sur place ou pour emporter des boissons des trois premiers groupes ;
- la licence de 4e catégorie dite « **grande licence** » ou « **licence de plein exercice** » qui permet la vente à consommer sur place ou pour emporter des boissons de tous les groupes ;
- la « **petite licence restaurant** » qui permet de vendre pour consommer sur place ou pour emporter des boissons du deuxième groupe, mais uniquement à l'occasion d'un repas (à l'exclusion du petit-déjeuner) ;
- la « **licence restaurant** » qui permet de vendre pour consommer sur place ou pour emporter des boissons de tous les groupes mais uniquement à l'occasion d'un repas (à l'exclusion du petit-déjeuner) ;
- la « **petite licence à emporter** » qui permet la vente pour emporter de boissons du deuxième groupe ;
- la « **licence à emporter** » qui permet la vente pour emporter des boissons de tous les groupes.

A. Obligation de formation

L'article L. 3332-1-1 du CSP impose aux personnes qui souhaitent ouvrir un débit de boissons **à consommer sur place** de **deuxième, troisième ou quatrième catégorie**, ou un établissement pourvu de la **petite licence restaurant ou de la licence restaurant** de suivre une **formation spécifique sur les obligations et droits attachés à l'exploitation d'un débit de boissons**.

S'agissant de **la vente pour emporter**, en principe, seules les personnes qui souhaitent vendre des boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures sont soumises à cette obligation de formation.

La formation est délivrée par des organismes agréés par l'Etat pour cinq ans, par arrêté du ministre de l'intérieur, dans les conditions fixées par les articles R. 3332-5 à R. 3332-7 du Code de la santé publique[16].

Il existe une **formation adaptée aux conditions spécifiques de l'activité d'exploitation de chambres d'hôtes**. Nous comprenons que cette spécificité s'applique tant pour la vente d'alcool à emporter qu'à consommer sur place.

Le contenu et l'organisation de la formation sont fixés par l'article 3 bis de l'arrêté du 22 juillet 2011 fixant le programme et l'organisation des formations requises pour l'obtention des attestations prévues à l'article R. 3332-4-1 du code de la santé publique (NOR IOCD1115752A).

Cette formation dure sept heures sur une journée et comporte deux parties :

- théorique, relative à la législation applicable aux débits de boissons et aux obligations en matière de santé publique et d'ordre publique ;
- pratique, consistant en une mise en situation (article R. 3332-7, I du Code de la santé publique).

A l'issue de la formation obligatoire, une attestation est délivrée aux participants appelée « **permis d'exploitation** » revêtue de la mention « **loueur de chambres d'hôtes** » (formulaire *Cerfa* N°14407*02). Cette attestation, **valable dix ans**, permet à l'exploitant de chambres d'hôtes de vendre de l'alcool uniquement dans le cadre de cette activité.

A l'issue des dix ans de validité du permis d'exploitation ou de vente, une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité dudit permis pour la même durée. La formation de mise à jour est d'une durée minimale de six heures.

B. Obligation déclarative

L'ouverture d'un débit de boissons alcooliques à consommer sur place ou pour emporter nécessite d'effectuer une déclaration écrite au moins quinze jours avant adressée à la mairie (à la préfecture de police pour Paris). Cette déclaration (formulaire *Cerfa* N°11542*04) indique :

- les nom, prénoms, lieu de naissance, profession et domicile de l'exploitant,
- l'adresse du débit,
- à quel titre le déclarant doit gérer le débit et les nom, prénoms, profession et domicile du propriétaire s'il y a lieu ;
- la catégorie du débit que l'exploitant se propose d'ouvrir ;
- le permis d'exploitation attestant de sa participation à la formation obligatoire[17].

[16] La liste des organismes agréés pour la formation et la délivrance de permis d'exploitation d'un débit de boissons est disponible sur le site du ministère de l'intérieur www.interieur.gouv.fr.
[17] Articles L. 3332-3 et L. 3332-4 du Code de la santé publique

Le déclarant doit justifier qu'il est français ou ressortissant d'un autre Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

Cependant, une convention bilatérale peut être conclue entre la France et un autre État permettant à un ressortissant de ce pays d'ouvrir un débit de boissons en France, sous réserve de réciprocité. Ainsi, le droit d'exploiter un débit de boissons en France est offert aux ressortissants des États suivants : Algérie, Andorre, Canada, République centrafricaine, Congo (Brazzaville), États-Unis, Gabon, Mali, Monaco, Saint-Marin, Sénégal, Suisse et Togo (liste pouvant évoluer selon la situation des accords bilatéraux).

Il est immédiatement donné récépissé de la déclaration (formulaire *Cerfa* N°11543*04), qui justifie de la possession de la licence de la catégorie sollicitée. La déclaration est transmise par le maire (le Préfet, le cas échéant) dans un délai de trois jours au procureur de la République et au préfet du département.

En Alsace-Moselle, la demande d'exploiter un débit de boissons doit être adressée aux services de la préfecture et des sous-préfectures (article 33 du Code local des professions).

L'ouverture d'un débit de boissons alcooliques à consommer sur place ou à emporter sans effectuer cette déclaration en mairie (ou en préfecture) et/ou l'absence de justification de nationalité sont punies d'une amende de 3 750 € (articles L. 3352-3 et L. 3352-4-1 du CSP).

C. Publicité et affichage

Les règles d'affichage et de publicité mentionnées dans la fiche juridique relative à l'offre d'alcool par les offices de tourisme sont également applicables aux chambres d'hôtes.

6E PARTIE : FISCALITE

I. BENEFICES AGRICOLES

Selon l'article D. 722-4 du Code rural et de la pêche maritime, sont des structures d'accueil touristique :

- celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration ; pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation ;
- dont les locations de logement en meublé portent sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location ;
- dont les activités sont **développées sur l'exploitation agricole** et donnent lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation ;
- celles qui sont dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

Dès lors que l'activité de location de chambres d'hôtes répond à cette définition, alors les revenus tirés de cette activité seront imposés au titre des bénéfices agricoles.

A défaut et si l'exploitant agricole est soumis au régime réel d'imposition, les produits de l'activité de location de chambres d'hôtes peuvent être imposés dans la catégorie des bénéfices agricoles lorsque la moyenne annuelle des recettes accessoires des trois années civiles précédant la date d'ouverture de l'exercice n'excède ni 30 % de la moyenne des recettes tirées de l'activité agricole réalisée au titre desdites années, ni 50 000 € (article 75 du CGI).

II. BENEFICES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX (BIC)

A. Régime général

La location de chambres d'hôtes, à titre habituel[18], par toute personne est une activité commerciale qui relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non de celle des revenus fonciers.

Cependant, l'article 35 bis, II du Code général des impôts (CGI) **exonère d'impôt sur le revenu** les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou

[18] Sur la notion d'activité à caractère habituel, *cf. supra* 1ère partie, II.

plusieurs pièces de leur habitation principale **dès lors que le produit de ces locations n'excède pas 760 € TTC par an**. Ces dispositions s'appliquent à la location de chambres d'hôtes.

Les recettes à prendre en considération doivent s'entendre du total des sommes ou valeurs encaissées ou reçues par le loueur en contrepartie de la location proprement dite ainsi que des prestations particulières qui sont fournies (BOFiP-Impôts BOI-BIC-CHAMP-40-20-§220-20130621).

En cas de dépassement de ce plafond, le contribuable est imposable sur la totalité des produits nets retirés de la location.

Ces dispositions ne sont pas cumulables avec celles de l'article 50-0 du CGI (régime des micro-entreprises).

B. Régime micro-BIC

Dès lors que les recettes de la location de chambres d'hôtes dépassent le seuil de 760 € de recettes, l'exploitant ne sera plus exonéré d'impôt sur le revenu mais pourra bénéficier du régime micro-BIC.

Aux termes de l'article 50-0 du CGI, **les contribuables dont le chiffre d'affaires annuel global n'excède pas 81 500 € hors taxes et dont l'activité principale est la location de chambres d'hôtes (article 1407, III, 3° du CGI), ont un résultat imposable égal au montant du chiffre d'affaires hors taxes diminué d'un abattement de 71 %.**

A l'exception d'un changement d'activité, en cas de dépassement de ce seuil, le régime des micro-entreprises peut continuer de s'appliquer sous certaines conditions (article 50-0, alinéa 5 du CGI)

En effet, les contribuables dont le chiffre d'affaires ou les recettes dépassent le seuil susvisé de 81 500 € peuvent continuer à bénéficier de ce régime pendant une période **de deux années**, sous réserve qu'ils bénéficient, pour la totalité de l'année en cause, du régime de la franchise en base de TVA (*cf. infra* III).

III. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)

A. Location de chambres d'hôtes

Selon l'article 261 D, 4° du CGI, les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérées de TVA.

Toutefois, cette exonération ne s'applique pas « *aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus*

de l'hébergement ***au moins trois des prestations suivantes****, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle* » (article 261 D, 4°, b).

L'administration fiscale détaille les quatre prestations visées par le Code général des impôts (BOFiP-Impôts BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-§40-20120912) :

- « *l'exploitant dispose des moyens nécessaires pour être en mesure, si besoin, de fournir le petit déjeuner à l'ensemble des locataires ; celui-ci doit être fourni selon les usages professionnels, c'est-à-dire au choix de l'exploitant, soit dans les chambres ou appartements, soit dans un local aménagé permettant la consommation sur place des denrées, situé dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier ;*
- *le nettoyage des locaux est effectué de manière régulière. Cette condition sera considérée comme établie lorsque, bien que ne fournissant pas effectivement un service régulier de nettoyage, l'exploitant dispose des moyens lui permettant de proposer un tel service au client durant son séjour, selon une périodicité régulière. En revanche, elle devra être considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;*
- *l'exploitant dispose des moyens nécessaires pour être en mesure de fournir pendant le séjour le linge de maison à l'ensemble des locataires ;*
- *l'exploitant dispose durant la période de location des moyens nécessaires pour être en mesure de proposer un service de réception même non personnalisé de la clientèle. Cet accueil peut être confié à un mandataire qui l'assure en un lieu unique différent du local loué lui-même* ».

Dès lors que l'exploitant fournit au moins trois de ces services, il est soumis à la TVA.

L'activité de location de chambres d'hôtes incluant par définition ce type de prestations para-hôtelières, elle sera soumise à la TVA (les chambres d'hôtes sont d'ailleurs expressément visées par l'administration fiscale, BOFiP-Impôts BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20-§60-20120912).

Le taux applicable est **le taux réduit de 7 %** visé à l'article 279, a du CGI (10 % à compter du 1er janvier 2014, selon la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012).

Néanmoins, l'activité de location de chambres d'hôtes peut bénéficier de la franchise en base de TVA en vertu de l'article 293 B du CGI qui s'applique au titre d'une année N dès lors que le chiffre d'affaires (hors taxes) taxable à la TVA de l'année précédente n'excède pas 81 500 € ou 89 600 € (à condition dans ce dernier cas que le chiffre d'affaires de l'année N - 2 n'excède pas 81 500 €).

L'assujettissement à la TVA de cette activité présente un avantage : les travaux d'aménagement des chambres d'hôtes étant soumis au taux normal de TVA (19,6 % aujourd'hui, 20 % à compter du 1er janvier 2014), la TVA pourra être déduite sur les éventuelles dépenses liées à ces travaux.

B. Vente de produits locaux

Comme toute prestation de service, cette activité sera assujettie au taux de normal de TVA de 19,6 % (20 % à compter du 1er janvier 2014).

Elle pourra également bénéficier de la franchise en base de TVA susvisée.

C. Table d'hôtes

Le régime fiscal de la restauration est applicable à l'activité de table d'hôtes. En conséquence, le taux de TVA applicable est **le taux réduit de 7 %** conformément à l'article 279, m du CGI (10 % à compter du 1er janvier 2014).

Ce taux réduit ne s'applique toutefois pas aux boissons alcooliques qui relèvent du taux normal de 19,6 % de l'article 278 du CGI (20 % à compter du 1er janvier 2014).

Elle pourra également bénéficier de la franchise en base de TVA susvisée.

> **Nota :** La TVA est directement facturée aux clients sur les biens qu'ils consomment. C'est à l'exploitant de la collecter et ensuite de la déclarer

IV. TAXE FONCIERE

En vertu de l'article 1380 du CGI, la taxe foncière est applicable à toutes les propriétés bâties. Sont donc visés les bâtiments abritant des chambres d'hôtes.

Toutefois, les propriétés nouvellement construites sont exonérées pendant les deux années qui suivent leur achèvement (article 1383 du CGI).

Les collectivités territoriales peuvent également prévoir des exonérations pour les propriétés construites depuis 2009 et dotées d'un niveau de performance énergétique élevé (article 1383-0 B bis A du CGI).

Dans les communes classées en zone de revitalisation rurale (ZRR) visées par l'arrêté du 10 juillet 2013 (NOR : PRMR1311155A), les communes et leurs établissements publics de coopération intercommunales (EPCI) à fiscalité propre peuvent décider d'exonérer de taxe foncière les chambres d'hôtes (article 1383 E bis, d du CGI). L'exonération est subordonnée à une délibération de la collectivité territoriale ou de l'EPCI avant le 1er octobre de l'année précédent l'année d'application (article 1639 A bis, I du CGI).

L'exploitant d'une chambre d'hôtes susceptible de bénéficier de cette exonération doit déposer, auprès du service des impôts fonciers du lieu de situation de son bien, avant le 1er janvier de chaque année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration mentionnant la liste des biens concernés.

V. TAXE D'HABITATION

En principe, la taxe d'habitation est due pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation (article 1407, I du CGI). La taxe est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables. Les propriétaires de chambres d'hôtes sont donc assujettis à la taxe d'habitation dès lors que les locaux loués font partie de la résidence du loueur.

Toutefois, **les chambres d'hôtes situées dans une ZRR**, telle que définie ci-avant, sont exonérées de la taxe d'habitation si le conseil municipal de la commune où sont situées les chambres en décide ainsi (article 1407, III du CGI). L'exonération sera alors applicable à partir du 1er janvier qui suit la date de la décision intervenue avant le 1er octobre de l'année précédente. Cette exonération ne sera applicable qu'à raison de la superficie affectée à la chambre d'hôtes et non à l'ensemble de la propriété bâtie. Ne bénéficient pas de cette exonération les locaux sont l'utilisation est commune à l'occupant en titre et à l'activité touristique, tels que les pièces et accès partagés (BOFiP-Impôts BOI-IF-TH-10-40-20-§340-20120912).

Les loueurs dont le montant des revenus de l'année précédant celle au titre de laquelle ils sont redevables de la taxe d'habitation n'excède pas 24 043 € pour la première part de quotient familial (majorée de 5 617 € pour la première demi-part et 4 421 € à compter de la deuxième demi-part supplémentaire) sont dégrevés d'office de la taxe d'habitation afférente à leur habitation principale pour la fraction de leur cotisation qui excède 3,44 % de leur revenu diminué d'un abattement fixé à 5 215 € pour la première part de quotient familial, majoré de 1 508 € pour les quatre premières demi-parts et de 2 666 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la cinquième[19].

VI. CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE

A. Principes

Depuis le 1er janvier 2010, la contribution économique territoriale (CET) remplace la taxe professionnelle.

[19] 6 260 € pour la première part de quotient familial, majoré de 1 508 € pour les deux premières demi-parts et de 2 666 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième, dans les départements de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Réunion ; 6 953 € pour la première part de quotient familial, majoré de 1 159 € pour les deux premières demi-parts et de 2 778 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième, dans le département de la Guyane.

La contribution économique territoriale est composée :

- d'une **cotisation foncière des entreprises** (CFE) assise sur la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière (articles 1447 à 1478 du CGI) ;
- et d'une **cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises** (CVAE), assise sur une fraction de la valeur ajoutée produite par les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152 000 € (articles 1586 *ter* à 1586 *nonies* du CGI).

La CFE est due chaque année par les personnes physiques ou morales, qui exercent à titre habituel une activité professionnelle non salariée (article 1447 du CGI).

Le champ d'application de la CVAE est le même que la CFE sous réserve que le chiffre d'affaires soit supérieur à 152 000 € (article 1586 ter du CGI).

La CVAE et la CFE sont applicables à toute personne physique ou morale

- quel que soit son statut juridique,
- quelle que soit la nature de son activité,
- et sans considération de sa situation au regard de l'impôt sur le bénéfice et de la TVA.

L'activité sera imposable si elle remplit les quatre conditions suivantes :

- **l'activité est exercée en France** ;
- **l'activité présente un caractère habituel** ;
- **l'activité est exercée à titre professionnel** : cela signifie que l'activité doit être exercée dans un but lucratif et qu'elle n'est pas limitée à la gestion d'un patrimoine privé ; l'appréciation du but lucratif ne dépend pas de la forme juridique ou de l'objet social d'un organisme mais des conditions dans lesquelles l'activité est exercée.
- **l'activité n'est pas rémunérée par un salaire** : ainsi les titulaires de traitements et salaires au sens de l'impôt sur le revenu sont exclus du champ d'application de la CET.

Le loueur de chambres d'hôtes est donc susceptible d'être assujetti à la CVAE et à la CFE dès lors qu'il répond à ces quatre conditions et sous réserve que son chiffre d'affaires soit supérieur à 152 000 € (s'agissant de la CVAE).

B. Exonérations

Néanmoins, **l'article 1453 du CGI exonère de CFE les personnes qui louent ou sous-louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle (principale ou secondaire), sauf délibération contraire de la commune ou l'EPCI où sont situées les locaux**[20]. Cette exonération s'applique également à la CVAE.

[20] Réponse ministérielle Patrice PRAT n°8234, JOAN du 16 avril 2012, p. 4141.

Par conséquent, **le loueur de chambres d'hôtes est exonéré de CET sauf si la commune ou l'EPCI a pris une délibération pour supprimer cette exonération**.

> **Nota :** Cette exonération ne sera applicable que si l'exploitant en fait la demande via le formulaire *Cerfa* 14031*03 (déclaration n°1447-M-SD) à déposer au plus tard le 31 décembre de chaque année.

Enfin, en vertu de l'article 1464 K du CGI, l'exploitant de chambres d'hôtes qui a opté pour le régime micro-social prévu à l'article L. 133-6-8 du Code de la sécurité sociale (*cf. supra* 1ère partie, III) est exonéré de la cotisation foncière des entreprises pour une période de deux ans à compter de l'année qui suit celle de la création de son entreprise.

VII. TAXE DE SEJOUR

Les régimes de la taxe de séjour (réelle) et de la taxe de séjour forfaitaire sont fixés par les articles **L. 2333-26 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT)**.

L'institution de la taxe de séjour par le conseil municipal ou l'organe délibérant des groupements de communes est **facultative**.

La taxe de séjour (réelle et forfaitaire) s'applique aux **hébergements où le touriste est logé à titre onéreux** visés à l'article R. 2333-44 du CGCT :

- hôtels de tourisme ;
- résidence de tourisme ;
- meublés de tourisme;
- villages de vacances ;
- terrains de camping et de caravanage ;
- ports de plaisance ;
- autres formes d'hébergement à titre onéreux, telles que les chambres d'hôtes.

La taxe de séjour (réelle) est établie sur les personnes qui ne sont pas domiciliées sur le territoire de la collectivité concernée et **qui n'y possèdent pas de résidence à raison de laquelle elles sont redevables de la taxe d'habitation** (article L. 2333-29 du CGCT).

La taxe de séjour forfaitaire est supportée par les logeurs, hôteliers et propriétaires qui hébergent des personnes non domiciliées dans la commune et **qui n'y possèdent pas une résidence à raison de laquelle elles sont passibles de la taxe d'habitation**. Le **redevable** dans ce cas n'est plus la personne hébergée mais celle qui **donne le bien en location** (article L. 2333-41 du CGCT).

Si l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI où sont situées les chambres d'hôtes a décidé de la mise en place d'une taxe de séjour, les locataires de la chambre d'hôtes (s'il s'agit d'une taxe de séjour réelle) ou le loueur (s'il s'agit d'une taxe de séjour forfaitaire) seront redevables de la taxe de séjour.

Nota : Pour plus de précisions sur les conditions d'assujettissement à la taxe de séjour nous vous renvoyons à la fiche juridique dédiée.